

biznis i politika

RASTE BROJ PODSTANARA: NOVI PODACI OTKRIVAJU PAD VLASNIŠTVA STANOVA

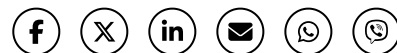
31. kolovoza 2025.



foto Shutterstock



Antonija Knežević



Unatoč uvjerenju da 'svi imaju stan', u Hrvatskoj sve manje kućanstava živi u vlastitom stanu, a sve više u najmu ili kod obitelji

Hrvatska se često ističe kao zemlja s više od 90 posto stanova u vlasništvu. No ta brojka više ne djeluje tako neupitno, osobito kada se usporede podaci posljednja

U apsolutnim brojkama, broj kućanstava koja žive u vlastitoj nekretnini pao je s 1,35 na 1,24 milijuna, dok se broj podstanara povećao za 31 tisuću, na ukupno 190 tisuća. Broj vlasnika se smanjio više nego što je porastao broj podstanara jer se ukupni broj kućanstava smanjio za 83 tisuće, ponajviše zbog iseljavanja i pada nataliteta.

Pad broja vlasnika i porast najmoprimaca

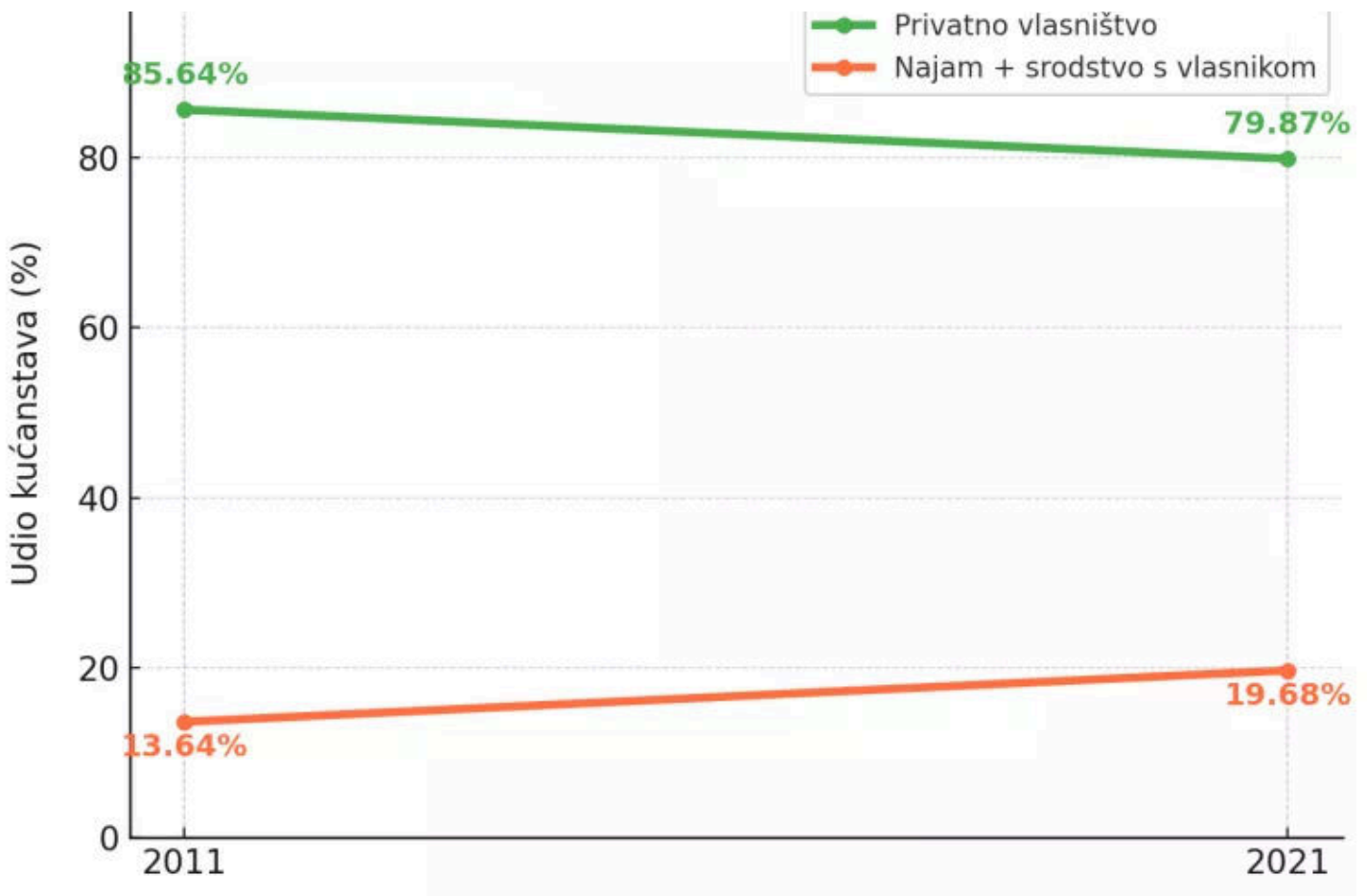
Dio podstanara živi u nekretninama članova obitelji - čak 112 tisuća kućanstava, dok više od 77 tisuća plaća najamninu. Zanimljivo je da se u posljednjih deset godina broj osoba koje žive u stanu ili kući člana obitelji povećao za 42 tisuće. Može se pretpostaviti da sve veći broj mladih, čak i nakon osnivanja vlastite obitelji, zbog visokih cijena nekretnina, nesigurnih prihoda i otežanog kreditiranja, odlučuje ostati u roditeljskom domu ili kod drugih članova obitelji.

Nije isključeno ni da je dio neprijavljenih podstanara tijekom popisa stanovništva naveo netočne podatke, tvrdeći da žive kod prijatelja ili rodbine. Iako je popis anonimn, ta je mogućnost vrlo realna, što sugerira da je broj podstanara u službenim statistikama vjerojatno podcijenjen. To potvrđuju i nesrazmjeri između podataka iz popisa i podataka o sklopljenim ugovorima o najmu. Primjerice, prema DZS-u, u Samoboru je evidentirano svega 378 kućanstava u najmu, dok je u Pregledu tržišta nekretnina samo u 2023. zabilježeno 699 takvih ugovora.

Zagreb prednjači u rastu podstanarstva

U Zagrebu se broj podstanara koji žive u nekretninama članova obitelji u deset godina udvostručio s 16 na 31 tisuću. Istodobno, broj podstanara koji plaćaju tržišnu najamninu porastao je za osam tisuća, pa ih je prema popisu iz 2021. bilo oko 23 tisuće. Ako se tim dvjema kategorijama dodaju i oni sa zaštićenom najamninom, proizlazi da u Zagrebu ukupno 60 tisuća kućanstava ne živi u vlastitom stanu ili kući.

To je otprilike svako peto kućanstvo, od ukupno oko 300 tisuća. Za usporedbu, prije deset godina taj udio bio je 14 posto. Slični udjeli bilježe se i u drugim većim gradovima. U Rijeci je udio podstanarskih kućanstava također oko 20 posto, u Puli 19 posto, u Splitu 18 posto, a u Dubrovniku 17 posto.



Promjene u stanovanju

Koliko je podstanara u Hrvatskoj?

Podaci Državnog zavoda za statistiku zasad su jedini pouzdan izvor za analizu podstanarstva, jer ostale institucije, nažalost, ne raspolažu detaljnim informacijama. Porezna uprava, primjerice, vodi evidenciju o obveznicima poreza i prireza na dohodak od iznajmljivanja, ali ne razdvaja zakup od najma. Lani je evidentirano 227 tisuća obveznika, no jedan iznajmljivač može imati više stanova ili poslovnih prostora. Osim toga, značajan broj najmodavaca i dalje iznajmljuje na crno, izvan dosega službenih evidencija.

- S obzirom na to da se u Hrvatskoj i dalje često izbjegava plaćanje poreza, teško je precizno utvrditi broj podstanara. Procjenjuje se da je broj podstanara između 150 i 200 tisuća. Dok nije ukinuta porezna olakšica za najam 2011. godine, koristilo ju je oko 50 tisuća osoba, a tada se procjenjivalo da je stvarni broj podstanara tri do četiri puta veći - ističe **Nedjeljko Marković** predsjednik udruge Pragma.

Nepouzdana podaci

S takvim procjenama slaže se i **Gojko Bežovan**, profesor s Pravnog fakulteta u Zagrebu koji se godinama bavi istraživanjima iz područja stanovanja i stambene politike. On smatra da će se s uvođenjem poreza na nekretnine sigurno povećati

podstanare koji žive kod rodbine i koji najam često ne plaćaju novcem, već drugim sredstvima ili protuuslugama.

Kao što nemamo pouzdane brojke podstanara, tako nemamo ni dovoljno istraživanja o njihovom socio-demografskom profilu. Budući da se u Hrvatskoj tradicionalno preferira vlasništvo nad stanom, dok je najam uglavnom posljednja opcija, podstanari se u najvećem broju regrutiraju iz nižih dohodovnih razreda.

- Glavne grupe podstanara su studenti, mladi koji su se tek osamostalili, obitelji s niskim primanjima koje ne mogu doći do kredita, ovršene osobe, stariji samci s malim mirovinama te strani državljani. Postoji i posebna kategorija tzv. nesigurnog stanovanja, koja se nalazi negdje između najma i beskućništva. Riječ je o ljudima s kojima najmodavci često ne žele potpisati ugovore iz poreznih i drugih razloga, ili pak to nije moguće zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa. Dio građana lošijeg imovinskog statusa i dalje iznajmljuje samo dio stana ili sobu, što također nije rijetka pojava. Njihov broj nije zanemariv jer prema službenim podacima zajamčenu minimalnu naknadu u Hrvatskoj prima 50 tisuća ljudi - objašnjava Nedjeljko Marković.

Prioritet u Hrvatskoj vlastita nekretnina

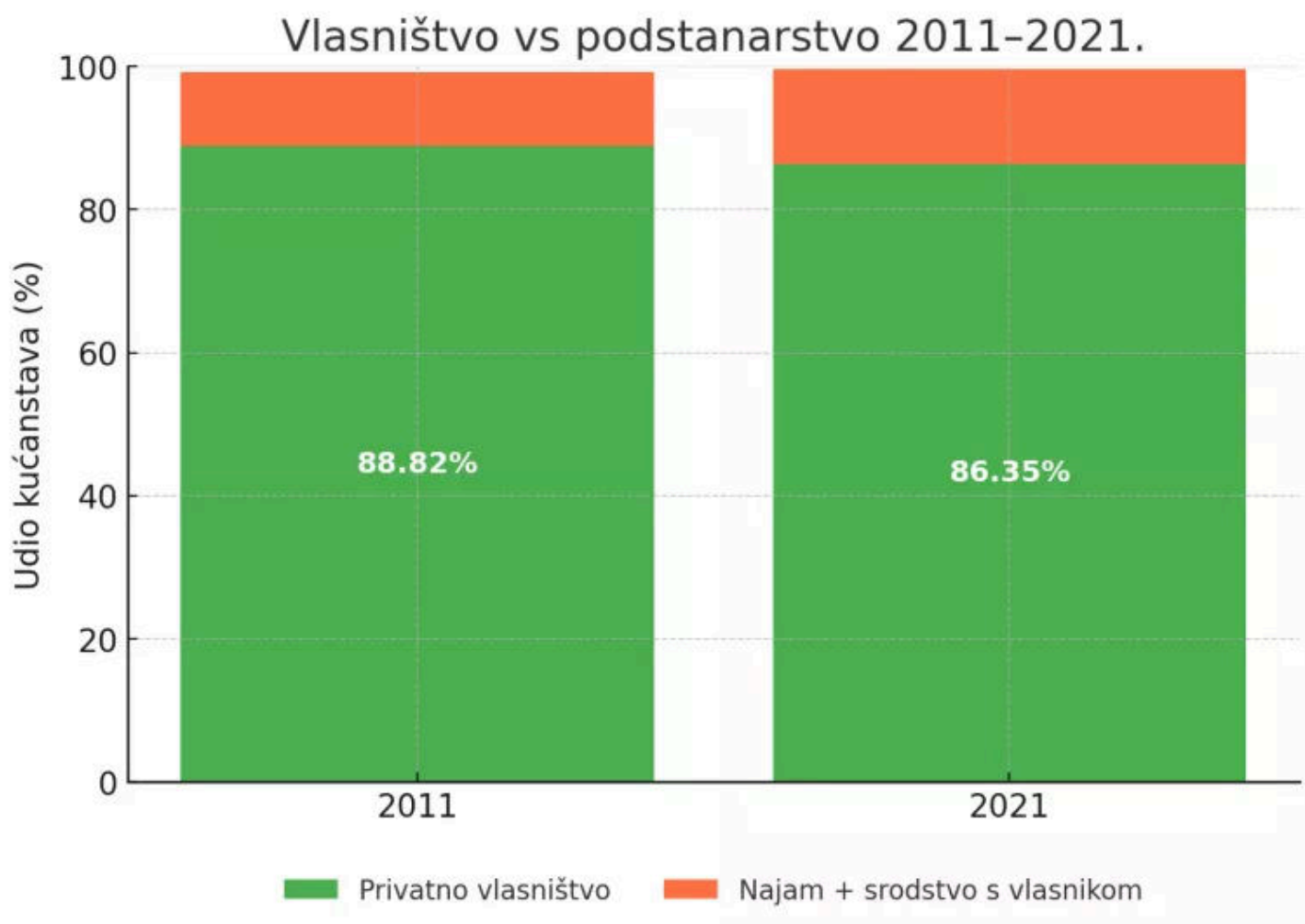
Većina ovih kategorija stanove iznajmljuje izravno od vlasnika, pa agencije za nekretnine detaljniji uvid imaju tek u skuplji segment tržišta.

- Mi uglavnom ne posredujemo pri najmu stanova nižeg cjenovnog ranga, pa o tom dijelu tržišta ne mogu govoriti. Najmoprimci su najčešće studenti kojima roditelji mogu priuštiti veće troškove, zatim obitelji koje unajmljuju veći stan dok istodobno u najam daju vlastiti manji, potom obitelji koje privremeno žive u najmu dok traže stan za kupnju, te osobe ili obitelji koje se privremeno sele zbog posla. Vrlo je malo slučajeva da ljudi u Hrvatskoj cijeli život žive u iznajmljenoj nekretnini, barem ne u ovom višem cjenovnom rangu. Kao što je dobro poznato, kod nas je prioritet imati vlastitu nekretninu - kaže **Borislav Vujović**, vlasnik agencije Opereta.

Hrvatska među najgorima u EU po opterećenju najmom

Budući da su u podstanarstvu uglavnom osobe s nižim primanjima, ne čudi podatak da kod 29 posto podstanara u Hrvatskoj troškovi stanovanja prelaze 40 posto ukupnog raspoloživog dohotka kućanstva. Po tom kriteriju Hrvatska se ubraja među šest najlošijih članica Europske unije.

čak i onima sa stambenim kreditom, samo tri posto kućanstava prelazi spomenuti prag od 40 posto.



Zbog toga bi politika priuštivog najma trebala prvenstveno biti usmjerena na osobe iz najnižih dohodovnih kategorija. No najavljene mjere stambene politike, poput povrata poreza i uvođenja modela priuštivog najma, u velikoj su mjeri namijenjene srednjem sloju, dok su najsiromašniji i dalje nedovoljno obuhvaćeni.

- Činjenica da se nakon dugogodišnjeg zastoja uopće počinju donositi stambene mjere važan je iskorak - smatra Marković.

Ipak, bez pouzdanih podataka o veličini i strukturi podstanarskog tržišta teško je oblikovati doista učinkovite mjere. Prvi korak trebala bi biti bolja evidencija i sustavna istraživanja - tek tada će i mjere priuštivog najma imati temelje u stvarnosti, a ne u procjenama i pretpostavkama.

Iako dio najmodavaca i dalje ne potpisuje ugovore s podstanarima, situacija se posljednjih petnaestak godina znatno popravila. Prema podacima Ministarstva financija, 2008. godine bilo je sklopljeno tek 27 tisuća ugovora o najmu, dok se u to vrijeme procjenjivalo da u Hrvatskoj postoji oko 120 tisuća podstanarskih kućanstava. U Zagrebu je tada bio prijavljeno samo 3741 najmodavac.

Petnaest godina poslije, broj službeno prijavljenih najмова višestruko je veći: 2023. godine u Zagrebu je evidentirano oko 14 tisuća stanova u najmu, a 2024. godine 20.300. Dodatno, do sredine ožujka ove godine prijavljeno je još 5000 novih ugovora, vjerojatno potaknuto najavom uvođenja poreza na nekretnine.

Tekst je objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz programa poticanja novinarske izvrsnosti.

**#PODSTANARSTVO #NAJAM STANOVA #VLASNIŠTVO #STANOVI #NEKRETNINE
#PODSTANARI U ZAGREBU #RAST NAJMA**

čitajte lider u digitalnom izdanju

vezani članci



biznis i politika

Investicija, ne dom: Stanovi sve češće služe svemu osim stanovanju

U 10 godina stranci su kupili oko 30 tisuća stanova, a broj kućanstava s dvije nekretnine porastao je za 75



tvrtke i tržišta

U Zagrebu 20 posto manje prodanih nekretnina, cijene skočile 16 posto

U 16 županija pao broj kupoprodaja: u Splitsko-dalmatinskoj 31 posto, Primorsko-goranskoj 27, a